

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2025 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicach
Rzgowskiej 26/28 i Łomżyńskiej bez numeru w Łodzi.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195 oraz z 2025 r. poz. 527), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. Odmawia się wnioskodawcy Centro Room Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i handlowymi oraz z garażem wielostanowiskowym, na parterze i kondygnacjach podziemnych, pod nazwą Biorama, wraz z obiektami budowlanymi z nim związanymi, oraz drogą dojazdową na części działki nr 159/19 w obrębie G-3 przy ul. Rzgowskiej 26/28 oraz na działkach nr: 176/1, 176/2 i 176/3 w obrębie G-3 przy ul. Łomżyńskiej bez numeru w Łodzi.

§ 2. Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, skarga na uchwałę w trybie art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, może być wniesiona w terminie 30 dni od dnia doręczenia tej uchwały inwestorowi.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

DYREKTOR
DEPARTAMENTU PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO

Robert Kowalik

PIERWSZY WICE-PRZEWODNICZĄCY
MIASTA ŁODZI

Adam Pustelnik

p.o. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTA MIASTA

Robert Sobański

Projekt zgodny z przepisami prawa,
opiniuję pozytywnie
zgodny z przepisami formalno-prawnymi

Łukasz Śliwicki
radca prawny
Ld-M-2099

GLÓWNY SPECJALISTA
4.08.2025
Projekt
Marzena Jóźwiak

GLÓWNY SPECJALISTA

Uzasadnienie

Pełnomocnik inwestora Centro Room Sp. z o.o. pismem z dnia 23 maja 2025 r. wystąpił do Rady Miejskiej w Łodzi, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi - Biura Architekta Miasta w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, o ustalenie na podstawie art. 7 ust. 1 i 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195 oraz z 2025 r. poz. 527), zwanej dalej specustawą lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i handlowymi oraz z garażem wielostanowiskowym na parterze i kondygnacjach podziemnych, pod nazwą Biorama, wraz z obiektami budowlanymi z nim związanymi, oraz drogą dojazdową na części działki nr 159/19 w obrębie G-3 przy ul. Rzgowskiej 26/28 oraz na działkach nr: 176/1, 176/2 i 176/3 w obrębie G-3 przy ul. Łomżyńskiej bez numeru w Łodzi.

Wniosek został poprawnie uzupełniony przy pismach z dnia 5 czerwca 2025 r.

Po weryfikacji wniosku stwierdzono, że spełnia wymogi dotyczące kompletności wniosku określone w art. 7 ust. 7 specustawy. We wniosku określono granice terenu objętego wnioskiem, przedstawiając je na kopii mapy zasadniczej. Określono planowaną minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań wynoszącą od 7500 m² do 13137 m² oraz planowaną minimalną i maksymalną liczbę mieszkań wynoszącą od 180 do 264. Wniosek obejmuje analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu, oraz ich charakterystykę. Wnioskodawca wskazał nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz ksiąg wieczystych, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową. Wskazano również, w jakim zakresie planowane inwestycje nie uwzględniają ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i że nie są sprzeczne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Wykazano, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 specustawy oraz lokalnym standardom urbanistycznym. Do wniosku załączono koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, sporządzoną przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej oraz inne wymagane oświadczenia i zaświadczenia.

W dniu 6 czerwca 2025 r. wniosek został udostępniony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag. Ponadto, w dniu 13 czerwca 2025 r. w lokalnej prasie „Łódź.pl” pojawiła się informacja o wpływie przedmiotowego wniosku wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag. Po publikacji w Biuletynie do Biura Architekta Miasta nie trafiły żadne wnioski ani uwagi przeciwko planowanej inwestycji.

Pismami z dnia 9 czerwca 2025 r. powiadomiono organy opiniujące i uzgadniające, o których mowa w art. 7 ust. 12 i 14 specustawy, o możliwości przedstawienia stanowiska w sprawie w ciągu 21 dni od daty doręczenia wystąpienia.

Następujące organy opiniujące udzieliły odpowiedzi:

— Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Szef Ośrodka Zamiejscowego w Łodzi - pismo z dnia 13 czerwca 2025 r. znak: CWCW_OZ_Łódź-WWiZ.0732.320.2025 informujące o braku uwag i zastrzeżeń do przedmiotowej lokalizacji;

— Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Łodzi – pozytywna opinia z dnia 18 czerwca 2025 r., znak: NS OZNS.9022.379.2025.AK;

— Zarząd Województwa Łódzkiego – pismo z dnia 27 czerwca 2025 r., znak BPPWŁ.ZP.405.8.2025, informujące tym o że województwo łódzkie nie posiada Audytu krajobrazowego, na dzień przedstawienia opinii, który zacznie obowiązywać z dniem 1 lipca 2025 r. i pismem o tym samym znaku z dnia 06 sierpnia 2025 r. przedstawiającym opinię negatywną po wejściu w życie Audytu krajobrazowego ze względu na wysokość planowanej inwestycji, gabaryty bryły, zastosowane materiały i bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy historycznej;

— Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna wydała pozytywną opinię wyrażoną w uchwale nr 25/XI/2025 z dnia 30 czerwca 2025 r.;

Wyżej wymienione opinie zostały wysłane do Wnioskodawcy.

W ustawowym terminie nie wpłynęły ponadto opinie, właściwe według specustawy dla terenu inwestycji:

— Prezydenta Miasta Łodzi, w którego imieniu działa Zastępca Dyrektora Łódzkiego Ośrodka Geodezji;

— Łódzkiego Wojewódzkiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi;

— Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego / Dyrektora Delegatury w Katowicach;

— Komendanta Wojewódzkiego Policji w Łodzi;

— Komendanta Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej im. Powstania Warszawskiego;

— Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego,

co do których zgodnie z art. 7 ust. 13 specustawy nieprzekazanie opinii w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia uznaje się za brak zastrzeżeń.

Organy uzgadniające:

— Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 30 czerwca 2025 r., znak WUOZ-PP.5151.1441.2025.KP uzgodnił przedmiotowy wniosek w zakresie zgodności z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 i 1907).

— Zarząd Dróg i Transportu postanowieniem z dnia 30 czerwca 2025 r. znak pisma ZDiT-UU.40121.2.184.2025 uzgodnił przedmiotowy wniosek w zakresie w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego i uzgodnił zaproponowaną obsługę komunikacyjną terenu nieruchomości objętych wnioskiem z drogi dojazdowej zaprojektowanej w pasie drogowym oznaczonym w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 7KDD1/2. W ww piśmie poinformowano inwestora, że zgodnie z ar.16 pkt.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r. poz 889) „budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora przedsięwzięcia” co oznacza, że inwestor zobowiązany jest wybudować na swój koszt fragment układu drogowego na działkach nr 176/1 i 176/2 w obrębie G-3 i na części działki nr 159/19 w obrębie G-3, co będzie wymagało wydzielenia z działki 159/19 części niezbędnej pod budowę drogi dojazdowej 7KDD1/2 i przekazania jej po zakończeniu inwestycji bezpłatnie na majątek Miasta Łodzi.

Wydane w sprawie postanowienia zostały przekazane do wnioskodawcy.

Do projektu uchwały, zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy dołączone zostały uzyskane opinie i uzgodnienia, a także prognoza oddziaływania na środowisko i opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla potrzeb obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Planowany sposób zagospodarowania terenu obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i handlową oraz z garażem wielostanowiskowym na parterze i na kondygnacjach podziemnych, usytuowanego w pierzei ulicy gen. J. Dąbrowskiego wraz z projektowaną drogą dojazdową oznaczoną symbolem 7KDD1/2 zgodnie z rysunkiem obowiązującego mpzp stanowiącą łącznik między ulicą Suwalską i ulicą Łomżyńską zapewniającą obsługę komunikacyjną dla danej inwestycji mieszkaniowej. Zaprojektowano także nowe i zaplanowano do przebudowy następujące sieci: ciepłowniczą, energetyczną i kanalizacji kablowej, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, a także zaplanowano nowy układ zieleńców i ciągów pieszych. Projektowana zabudowa mieszkaniowa usytuowana będzie na terenie obecnie niezagospodarowanym o powierzchni około 6262,5 m². Wnioskowana powierzchnia zabudowy nie przekroczy 3212,2m². Zgodnie z koncepcją architektoniczną budynek będzie miał wysokość do 25 metrów i 7 kondygnacji naziemnych oraz 3 kondygnacje podziemne. Projekt przewiduje od 180 do 264 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań od 7500 m² do 13137 m² a także powierzchnią przeznaczoną na działalność usługową i handlową od 660 do 906 m². Projektowana powierzchnia biologicznie czynna określona została na minimum 1366 m², co stanowi wskaźnik minimum 21% powierzchni terenu.

Wnioskodawca złożył oświadczenie, w którym mowa w art. 7 ust. 8 pkt 2 specustawy, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 specustawy i które mają ustawowe pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi.

Dla terenu wnioskowanej inwestycji obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej Planem lub mpzp) objętego uchwałą Nr LXXXVIII/1823/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 czerwca 2014 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej Wólcząńskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz Placu Reymonta (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2598). Z porównania charakterystycznych parametrów projektowanej inwestycji z ustaleniami mpzp wynika niezgodność inwestycji z wymogami Planu, w zakresie przedstawionym poniżej:

1) przeznaczenie terenu:

a) w Planie oznaczone jako teren zieleni urządzonej, usług, infrastruktura tech., parkingi, obiekty małej architektury,

b) w koncepcji – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

2) forma zabudowy:

a) w Planie – budynki wolnostojące (dotyczy wolnostojących obiektów usługowych),

b) w koncepcji – na terenie zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;

3) powierzchnia zabudowy:

- a) w Planie – nie więcej niż 20%,
- b) w koncepcji – 67%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) w Planie – max 1,0,
 - b) w koncepcji – 1,6;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) w Planie – min. 60%,
 - b) w koncepcji: określona na 21,8%;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) w Planie – do 4 kondygnacji i max 14 m,
 - b) w koncepcji – 7 kondygnacji i 25 m;
- 7) polityka parkingowa:

a) w Planie dla klientów obiektów usługowych: handlowych, biurowych i administracyjnych – 1 stanowisko na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal; dla klientów obiektów usługowych: gastronomicznych - 1 stanowisko postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na postojowe na obiekt lub lokal; dla pracowników usług: 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie, niezależnie od miejsc postojowych przewidzianych dla klientów,

b) w koncepcji – 1,5 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlowa lub usługową.

Po analizie zgodności z mpzp inwestycja spełnia pozostałe wymogi, mówiące o:

1) szerokości elewacji frontowej: w Planie – nie większa niż 90 m; w koncepcji – od strony ulicy gen. J. Dąbrowskiego -> 58,20 m;

2) kształcie dachu: w Planie – dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym układzie i równym kącie nachylenia od 15 do 30 stopni; w koncepcji – dach płaski o nachyleniu maks. 2%;

3) polityce parkingowej: w Planie – 1,2 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny; w koncepcji – 1,3 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny;

4) miejscach dla rowerów: w Planie 1 stanowisko postojowe na każde 3 stanowiska postojowe dla samochodów; w koncepcji – miejsca dla rowerów na poziomie piwnicy w wydzielonych pomieszczeniach odpowiadające tym parametrom.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy inwestycje mieszkaniowe lub inwestycje towarzyszące realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że nie są sprzeczne ze Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., zwanego dalej Studium, wynika, że lokalizacja wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej znajduje się w jednostce W3b - strefa wielkomiejska, jednostka funkcjonalno-przestrzenna: wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie

III z dopuszczeniem funkcji usługowej i mieszkaniowej dla zabudowy wielorodzinnej. Planowany sposób zagospodarowania inwestycji mieszkaniowej wpisuje się w ustalone dla terenu W3b kierunki zmian w ramach struktury przestrzennej, kształtując współczesny krajobraz kulturowy, wykorzystując sąsiedztwo zabytkowych budynków pofabrycznych, uzupełniając w nowym charakterze narożnik pierzei ul. gen. J. Dąbrowskiego i ul. Łomżyńskiej. Przekształcając historyczne struktury przestrzenne terenów pofabrycznych w zespół zabudowy mieszkaniowej, inwestorzy tworzą nową wartość w tkance miejskiej i podnoszą atrakcyjność inwestycyjną terenów przyległych, w obecnie mało aktywnej przestrzeni miejskiej. Lokalizacja inwestycji jest również zgodna z wymogiem dotyczącym kształtowania zieleni i zapewnienia minimalnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej odległości w linii prostej 37 m od parku o powierzchni nie mniejszej niż 3 ha. Teren inwestycji sąsiaduje przez ulicę z Parkiem im. gen. J. Dąbrowskiego o powierzchni 6,4 ha. Zgodnie z planowanym sposobem zagospodarowania terenu inwestycji spełniony zostanie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej tj. minimum 5%. W Studium wskazano maksymalną intensywność zabudowy 2,5, liczoną dla całego terenu W3b. Inwestor wskazuje we wniosku, że planowana intensywność zabudowy wyniesie 1,6 dla terenu inwestycji.

W Studium określono maksymalną wysokość zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej nie wyżej niż 21 m, natomiast w narożnikach ulic nie wyżej niż 25 m, i tyle przewiduje koncepcja architektoniczna. Wniosek także spełnia wymagania Studium w założeniach polityki parkingowej zakładającej zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy od 0,5 do 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz 5 do 15 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej usług. Zarówno przeznaczenie projektowanego budynku, wysokość budynku, intensywność zabudowy, jak i zagospodarowanie terenu inwestycji, nie są sprzeczne ze Studium, a inwestycja została zlokalizowana poza obszarem parku kulturowego.

Wniosek inwestorów spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych określonych w rozdziale 3 specustawy w następujący sposób:

1) zgodnie z art. 17 ust 1 specustawy:

a) inwestycja ma zapewniony dostęp do dróg publicznych poprzez projektowaną drogę dojazdową stanowiącą łącznik z ulicami: Łomżyńską i Suwalską, a także bezpośrednio graniczy z ul. gen. J. Dąbrowskiego,

b) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej - zgodnie z pismem z Zakłady Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. znak: IT. 424.920.2025/WZ z 15.04.2025 r.,

c) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej – zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej nr 25-D7/WZD/00227/PGED0398924KW25 z dnia 08.04.2025r. wystawionym przez PGE Dystrybucja S. A w Łodzi;

2) zgodnie z art. 17 ust. 2 w związku z art 19 specustawy i uchwałą Nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5644), zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr III/59/18 z dnia 27 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 348), Nr XXXIII/1093/20 z dnia 2 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 7200), Nr LX/1810/22 z dnia 1 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3675), Nr LXXIII/2191/23 z dnia 15 marca 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4066) i Nr LXXXVI/2608/24 z dnia 17 stycznia 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1102), zwanych lokalnymi standardami urbanistycznymi:

a) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości dojazdu nie większej niż 500 m od istniejącego przystanku publicznego transportu zbiorowego – ok. 238 m przystanek komunikacji miejskiej przy ul. Dąbrowskiego,

b) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1000 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanych mieszkańców inwestycji mieszkaniowej – we wniosku zadeklarowano 34 dzieci, a odległość dojazdu do Szkoły podstawowej nr 83 wynosi 552 m i jest spełniona;

3) zgodnie z art. 17 ust. 3 specustawy spełnienie wymogu określonego w ustawie art 17 ust. 2 pkt 2 potwierdził Prezydent Miasta Łodzi zaświadczeniem nr DEP-ED-I.0124.9.2025 z 02.04.2025 r. ;

4) zgodnie z art. 17 ust. 4 w związku z art. 19 specustawy i lokalnymi standardami urbanistycznymi inwestycja zlokalizowana jest w odległości ok. 37 m od Park im. J. Dąbrowskiego o powierzchni 6,5 ha, czyli mniejszej niż 1000 m wskazanych w uchwale i o powierzchni większej niż stanowi iloczyn planowanej liczby mieszkańców – 264 oraz wskaźnika wynoszącego $4 \text{ m}^2 = 1056 \text{ m}^2$;

5) zgodnie z art. 17 ust. 4a w związku z art.17 ust 4b pkt 2 specustawy - zapewnienie minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy; teren inwestycji położony jest w obszarze zabudowy śródmiejskiej;

6) zgodnie z art.17 ust 4d pkt 1 specustawy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze zabudowy śródmiejskiej wyniesie nie mniej niż 12,5% powierzchni terenu inwestycji (wg wniosku i projektu uchwały minimum 21,8%);

7) zgodnie z art.17 ust 4d pkt 2 specustawy minimalna liczba miejsc postojowych będzie równa co najmniej liczbie mieszkań przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej;

8) zgodnie z art. 17 ust. 6 w związku z art. 19 specustawy i lokalnymi standardami urbanistycznymi projektowany budynek będzie miał nie więcej niż VII kondygnacji naziemnych;

9) zgodnie z art. 19 ust. 3 specustawy i lokalnymi standardami urbanistycznymi:

a) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci ciepłowniczej zgodnie z informacją o technicznej możliwości podłączenia do Ciepła Systemowego planowanej inwestycji nr VECp/HRSR/MKO/2025 wystawione w dniu 11.04.2025 r. wydana przez Veolia Energia Łódź S.A.,

b) zapewniono niezbędną minimalną liczbę miejsc parkingowych dla obsługi inwestycji mieszkaniowej, równą minimalnemu wskaźnikowi 0,7 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny określony dla pozostałej części Strefy Wielkomiejskiej tj. zastosowano wskaźnik ze specustawy - min. 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny,

c) zapewniono niezbędną minimalną liczbę miejsc parkingowych dla obsługi handlu i usług w ramach inwestycji mieszkaniowej nie mniejszą niż minimalny wskaźnik 1,5 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową i usługową, określony dla pozostałej części Strefy Wielkomiejskiej.

Łącznie przewidziano 367 miejsc parkingowych.

Projektowana inwestycja mieszkaniowa i inwestycje towarzyszące nie zostały zlokalizowane na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową

na podstawie odrębnych przepisów, a także w granicach otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych czy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z art. 5 ust. 1 i 2 specustawy.

Przy podejmowaniu niniejszej uchwały Rada Miejska w Łodzi brała pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi i sporządzonego na jego podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po przeanalizowaniu lokalizacji planowanego budynku Rada Miejska w Łodzi stwierdza, że realizacja inwestycji w proponowanym miejscu jest nieuzasadniona z punktu widzenia ładu przestrzennego, ciągłości struktury urbanistycznej oraz wartości krajobrazowych. Projektowana zabudowa charakteryzuje się wyraźnie odmienną formą architektoniczną w stosunku do istniejących i rewitalizowanych zabudowań pofabrycznych budynków zespołu Bawełnianych Wyrobów Włodzimierza Stolarowa oraz sąsiednich kwartałów śródmiejskich. Nowatorska, mocno kontrastująca bryła, mimo swojej oryginalności, nie wpisuje się, poprzez swoją wysokość i przesadną formę w historyczny i przemysłowy kontekst urbanistyczny tego obszaru. Gabaryty projektowanego budynku spowodują, że zachowane elementy zespołu dawnej fabryki Stolarowa ztracą i tak już zachwianą dotychczasowymi przekształceniami ekspozycję, co wyraża negatywna opinia Zarządu Województwa Łódzkiego. Zastosowany ukośny kierunek konstrukcji zdobniczej elewacji dalece odbiega od historycznej poziomej i pionowej kompozycji. Tego rodzaju formalne zróżnicowanie zaburza spójność kompozycyjną otoczenia i może prowadzić do degradacji estetycznej przestrzeni, zamiast wspierać jej uporządkowaną rewitalizację. Ponadto lokalizacja planowanego budynku w bezpośrednim sąsiedztwie cennego terenu zieleni – miejskiego parku – budzi uzasadnione wątpliwości co do wpływu inwestycji na przyrodniczy i rekreacyjny charakter tego obszaru. Intensywna zabudowa mieszkaniowa w tej formie prowadzi do nadmiernego zagęszczenia funkcji, które nie są wystarczająco równoważone przez infrastrukturę publiczną w bezpośrednim otoczeniu. Taki kierunek rozwoju może pogłębiać problemy przestrzenne i społeczne w tej części miasta. Należy podkreślić, że w najbliższej okolicy uchwalone już plany miejscowe przewidują nowe tereny mieszkaniowe przy ul. Pabianickiej, po przeciwnej stronie parku im. Legionów, jak również między ul. Wólczańską, a ul. Piotrkowską i ul. Rzgowską na nieruchomościach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, więc ingerowanie w zaplanowany w tym miejscu teren zielony i zmiana jego funkcji nie znajdują uzasadnienia dla Rady Miejskiej w Łodzi do podjęcia uchwały o ustaleniu wnioskowanej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w danej lokalizacji.

GLÓWNY SPECJALISTA

Agnieszka Gacka
Agnieszka Gacka

p.o. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTA MIASTA

Robert Sobański
Robert Sobański